

NÁJEMNÍ SMLOUVA





o nájmu objektu a pozemků

č. NS 0057-01/OP (NS/20160032)

(uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

Smluvní strany

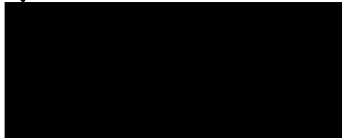
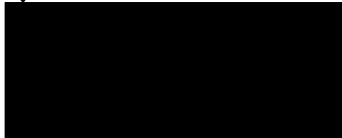
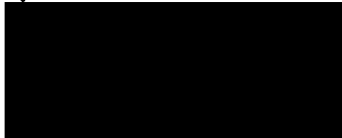
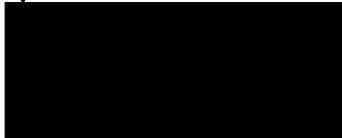
Městská část Praha 11

se sídlem: Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4
zastoupená: Mgr. Jakubem Lepšem, M.A., zástupcem starosty
IČ: 00231126
DIČ: CZ00231126
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Budějovická 1912, Praha 4
číslo účtu: 
telefon: 
fax: 
e-mail: 

dále jen „pronajímatel“
na straně jedné

a

Jihoměstská majetková a.s.

se sídlem: Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 14900
zapsaná: v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B
vložka 12900
zastoupená: Ing. Vladimírem Červíčkem, prokuristou
IČ: 28199081
DIČ: CZ28199081
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
telefon: 
e-mail: 

dále jen „nájemce“
na straně druhé

uzavřely tuto nájemní smlouvu:

Čl. I PŘEDMĚT SMLOUVY A OBECNÁ UJEDNÁNÍ

1. Nájem pozemku parc. č. 1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.728 m², jehož součástí je dům č.p. 57, objekt občanské vybavenosti, ulice Květnového vítězství, Praha 4 (dále též jako „dům“) a pozemků parc. č. 2 – zahrada, o výměře 4.283 m², parc. č. 3 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 578 m² a parc. č. 4 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 297 m², to vše zapsané na LV č. 1639 vedeném

Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Chodov, obec Praha.

2. Dům a pozemky parc. č. 1, parc. č. 2, parc. č. 3 a parc. č. 4, to vše v k.ú. Chodov, obec Praha, jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřené do správy městské části Praha 11, která s tímto majetkem hospodaří a vykonává práva a povinnosti vlastníka.
3. Správcem domu je obchodní společnost Jihoměstská majetková a.s., IČ 28199081, se sídlem Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 14900, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka 12900, která na základě mandátní smlouvy (podle § 566 – § 567 obchodního zákoníku) uzavřené s pronajímatelem jako vlastníkem, pro vlastníka, na jeho účet a dle jeho pokynů zařizuje za odměnu uskutečnění úkonů souvisejících s nájmem nebytových prostor, objektů a pozemků a zejména výkon jejich správy. Konkrétní vzájemná působnost (kompetence) mezi vlastníkem (pronajímatelem) a správcem k jednotlivým úkonům a správě je uvedena v ustanoveních této mandátní smlouvy.

Kontakt:

provozovna – Jihoměstská majetková a.s., Tererova 1356/6a, 149 00 Praha 4,
ve věcech technických – tel. [REDACTED]
předpis nájmu – tel. [REDACTED]
náměstek ředitele – tel. [REDACTED]

Čl. II PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do dočasného užívání:
 - pozemek parc. č. 1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1.728 m², jehož součástí je dům č.p. 57, objekt občanské vybavenosti, ulice Květnového vítězství, Praha 4, v němž se nacházejí nebytové prostory o výměře podlahové plochy 4109,6 m² a byt o výměře podlahové plochy 64,2 m², o celkové souhrnné výměře podlahové plochy 4.173,8 m², to vše v k.ú. Chodov, obec Praha,
 - pozemky parc. č. 2 – zahrada, o výměře 4.283 m², parc. č. 3 – ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 578 m² a parc. č. 4 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 297 m², to vše v k.ú. Chodov, obec Praha, o celkové výměře 5.158 m², včetně všech zařízení a součástí.

Specifikace nebytových prostor a bytu v domě spolu se situačním plánkem předmětu nájmu je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, který si prohlédl. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že předmět nájmu pronajímatel přenechává nájemci tak, jak stojí a leží.

Čl. III ÚČEL NÁJMU

1. Předmětné nemovité věci specifikované v ujednání čl. II, odst. 1. této smlouvy, se přenechávají do dočasného užívání nájemci k účelu:

provoz školského zařízení a mimoškolní aktivity v oblasti výchovy a vzdělávání souvisejících s činnostmi školského zařízení nebo školským zařízením pořádané provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti

bydlení v části předmětu nájmu vymezeném jako byt

provozování předmětu podnikání a předmětu činnosti vymezených stanovami obchodní společnosti Jihoměstská majetková a.s.

2. Nájemce se výslovně zavazuje užívat předmět nájmu výhradně v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím a jen ke smluvenému účelu, který je specifikován v bodě 1. tohoto článku. Při porušení této povinnosti může být dána pronajímatelem výpověď z nájmu.
3. Nájemce byl pronajímatelem seznámen s tím, že předmět nájmu specifikovaný v Čl. II, odst. 1. této smlouvy, byl zkolaudován k účelu užívání jako škola čp. 57 v Chodově na základě kolaudačního rozhodnutí ze dne 29.10.1905.

Čl. IV DOBA NÁJMU

1. Nájem nemovitých věcí uvedených v ujednání čl. II, odst. 1. této smlouvy je sjednán na dobu **neurčitou**.
2. Nájem započne dne **01.11.2016**.

Čl. V NÁJEMNÉ

1. Nájemce a pronajímatel se dohodli na následující výši nájemného:
 - a) Základní nájemné bez DPH za dům č.p. 57, který je součástí pozemku parc. č. 1 a v němž se nacházejí nebytové prostory a byt o celkové souhrnné výměře 4.173,8 m², v k.ú. Chodov, obec Praha, činí částku ve výši **167,65 Kč/m²/rok** (slovy jednošedesátšedem korun českých a šedesátpět haléřů ročně za jeden metr čtvereční bez daně z přidané hodnoty) za nebytové prostory o výměře 4109,6 m² a **59,03 Kč/m²/měsíc** (slovy padesátdevět korun českých a tři haléře měsíčně za jeden metr čtvereční bez daně z přidané hodnoty) za byt o výměře 64,2 m².
 - b) Základní nájemné bez DPH za pozemky parc. č. 2, parc. č. 3 a parc. č. 4 o celkové souhrnné výměře 5.158 m², v k.ú. Chodov, obec Praha, činí částku ve výši **2,36 Kč/m²/rok** (slovy: dvě koruny a třicetšest haléřů ročně za jeden metr čtvereční bez daně z přidané hodnoty).
 - c) Smluvní strany se dohodly, že ve smyslu ustanovení § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném a účinném, bude k základnímu nájemnému připočtena DPH v platné sazbě ke dni povinnosti přiznat daň.
 - d) Celkové roční nájemné bez DPH za pozemek parc. č. 1, jehož součástí je dům čp. 57, kde se nachází nebytové prostory a byt o celkové výměře 4173,8 m² činí **734.451,15 Kč** (slovy sedmsetčtyřicetčtyřitisícčtyřistapadesátjedna koruna česká a patnáct haléřů) + DPH ve výši **154.234,74 Kč** (slovy jednostopadesátčtyřitisícdvěstětřicetčtyři

koruny české a sedmdesátčtyři haléře), tj. celkem včetně DPH **888.685,89 Kč** (slovy osmsetosmdesátosmtisícšestsetosmdesát pět korun českých a osmdesátdevět haléřů).

Celkové roční nájemné bez DPH za ostatní pozemky o celkové výměře 5158 m² činí 12.172,88 Kč bez DPH (slovy dvanácttisícjednostosedmdesát dvě koruny české a osmdesát osm haléřů) + DPH ve výši 2.556,30 Kč, tj. celkem včetně DPH **14.729,18 Kč** (slovy čtrnácttisíc sedmsetdvacetdevět korun českých a osmáct haléřů).

Celkové roční nájemné za předmět nájmu činí **746.624,03 Kč** (slovy sedmsetčtyřicetšesttisícšestsetdvacetčtyři koruny české a tři haléře), tj. **903.415,08 Kč včetně DPH** (slovy devětsettřítisícečtyřistapátnáct korun českých a osm haléřů).

- e) Nájemné ve výši uvedené v tomto článku uhradí nájemce v pravidelných stejných čtvrtletních splátkách (čtvrtletní nájemné) ve výši jedné čtvrtiny celkového ročního nájemného, tj. **225.853,77 Kč včetně DPH** (slovy dvěštedvacetpěttisíc osmsetpadesát tři koruny české a sedmdesát sedm haléřů).

2. Od 1. dubna každého následujícího kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy bude výše nájemného za nebytové prostory a pozemky upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu, podělený jedním stem. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následně provedené úpravě nájmu uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.

Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude platné a nájemce se zavazuje je platit od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období.

Správce nájemci jen písemně oznámí výši ročního nájemného na příslušné nájemní období.

Čl. VI SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S NÁJMEM, A ZPŮSOB JEJICH ÚHRADY

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce:

- a) uzavře smlouvy s dodavateli následujících energií a služeb svým jménem a na svůj náklad a tyto služby bude nájemce hradit přímo dodavatelům:
- elektrická energie,
 - plyn,
 - odvoz a likvidace komunálního a separovaného odpadu.
 - vodné, stočné, srážky
- b) předá správci objektu kopie příslušných smluv do deseti dnů od jejich uzavření,
- c) uhradí do doby uzavření smluv s dodavateli energií a služeb veškeré energie a služby pronajímateli za období ode dne předání a převzetí předmětu nájmu do doby uzavření nových smluv s dodavateli energií a služeb, a to na základě předložených faktur s jednadvacetidenní splatností ode dne prokazatelného doručení těchto předložených faktur nájemci.

2. Pronajímatel pověřil správce objektu k účinné spolupráci s nájemcem ve věci převodu smluv s dodavateli energií a služeb.
3. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za služby včetně DPH, jejichž poskytování je spojené s nájmem, uvedené ve výpočtovém listě k nájemní smlouvě, který se připojí k nájemní smlouvě jako nedílná příloha.
4. Úhrada za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, je stanovena zálohově za kalendářní čtvrtletí (plyn, vodné stočné) a měsíčně fakturace za elektřinu a odpad a nájemce se jí zavazuje zaplatit pronajímateli v termínu splatnosti nájmeného.
5. Výše záloh za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude pronajímatelem nebo správcem objektu zpracována podle příslušných platných předpisů a jednostranným úkonem oznámena nájemci.

Čl. VII

PLATEBNÍ PODMÍNKY A UJEDNÁNÍ PRO ÚČELY DPH

1. Čtvrtletní nájemné a platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, bude nájemce hradit vždy do patnáctého dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. termíny 15. únor, 15. květen, 15. srpen, 15. listopad), za které je placeno, na účet pronajímatele:

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol:

2. Nájemné se z hlediska DPH uskutečňuje v dílčích čtvrtletních plněních, a to vždy k prvnímu dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. (tzn. DUZP je vždy 01.02., 01.05., 01.08., 01.11.). V případě prvního nájmeného je dnem uskutečnění plnění den 01.11.2016.
3. V případě změny sazby DPH nebo způsobu uplatňování DPH, pokud má vliv na výši plateb nájemce, se nová výše úhrad stanoví písemným oznámením pronajímatele nájemci.
4. První nájemné včetně DPH ve výši 150.570,- Kč (slovy jednoštopadesátisícpětsetsedmdesát korun českých) a platbu za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, za období od 01.11.2016 do 31.12.2016 uhradí nájemce nejpozději do patnácti dnů od počátku nájmu uvedeného v ujednání čl. IV, odstavci 2 této smlouvy.
5. Dnem splnění této povinnosti úhrady nájmeného a platby za služby je vždy den připsání stanovené částky na účet pronajímatele.

Čl. VIII

SKONČENÍ NÁJMU

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez uvedení výpovědního důvodu.
2. Výpovědní doba je dohodnuta tři měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Adresa pro doručování pošty je dle dohody smluvních stran:

**MČ Praha 11, OMP – nebytové prostory, Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4
Jihoměstská majetková a. s., Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4**

Čl. IX ZÁNİK NÁJMU

1. Nájem zaniká:
 - a) zánikem předmětu nájmu,
 - b) zánikem smluvní strany bez právního nástupce.

Čl. X POJIŠTĚNÍ

1. Nájemce se zavazuje do jednoho měsíce ode dne podpisu této smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu, **platnou po celou dobu ode dne předání předmětu nájmu nájemci**, v rozsahu pojištění uvedeném v odst. 2. tohoto článku.
2. Nájemce je povinen uzavřít **pojištění odpovědnosti** pojištěného za škodu vzniklou jiné osobě z provozní činnosti podnikání s pojistným plněním v minimální výši **5.000.000,- Kč** (slovy: pětmilionů korun českých), která by mohla vzniknout na předmětu nájmu i na majetku, životě nebo zdraví jiných.
3. Nájemce doručí kopie smluv o uzavřeném pojištění správci domu do deseti dnů ode dne uzavření pojištění.
4. Nájemce je povinen, na základě výzvy pronajímatele nebo správce domu, nejpozději do 30 dnů po obdržení výzvy, předložit doklad o platnosti uzavřené pojistné smlouvy kdykoliv v době trvání nájemního vztahu.

Čl. XI ÚDRŽBA

1. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu. Pod obvyklým udržováním se rozumí:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro předmět nájmu,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody.
 - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů

ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených zařízení.

Za drobné opravy se považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavci 1 písm.

a) až g) tohoto článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč (slovy jedentisíc korun českých). Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

2. Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v předmětu nájmu i v příslušenství způsobil. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od nájemce náhradu, kterou se nájemce zavazuje uhradit do 15 (patnácti) dnů od doručení výzvy k její úhradě.
3. Nájemce se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
4. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu po projednání s nájemcem.
Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit správci domu potřebu oprav, které má zajistit pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

ČL. XII

PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Pronajímatel zastoupený správcem fyzicky předá nájemci předmět nájmu dne, kdy předmět nájmu bude způsobilý k řádnému užívání, a o tomto aktu pořídí zápis ve formě protokolu a předání a převzetí.
2. Protokol o předání a převzetí ve smyslu bodu 1. tohoto článku bude připraven správcem a budou v něm zejména uvedeny tyto údaje:
 - a) popis stavu předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků,
 - b) výměra ploch předmětu nájmu, která bude podkladem pro výpočet nájemného a základní sazby nájemného,
 - c) účel nájmu, ke kterému byl předmět nájmu kolaudován,
 - d) stavy měřidel energií,
 - e) další potřebné údaje.
3. V den skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli ve stavu nejméně takovém, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; o předání a převzetí se vyhotoví protokol.
4. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst. 3. tohoto článku bude připraven nájemcem ve formě obdobného protokolu jako při předávání předmětu nájmu nájemci a budou v něm uvedeny údaje podle odst. 2. a) až e) tohoto článku.

V případě ukončení nájmu a předání předmětu nájmu před úplným odepsáním provedeného technického zhodnocení, předá nájemce správci doklady o provedeném technickém zhodnocení, včetně účetních dokladů o provedených odpisech.

Do protokolu správce objektu zapíše a podpisem potvrdí, zda nájemce má nebo nemá vůči pronajímateli neuhrazené závazky a v jaké výši.

Nájemce do protokolu potvrdí, že se zavazuje uhradit případný nedoplatek z vyúčtování služeb, jejichž poskytování bylo spojené s nájmem a uvede adresu pro doručení vyúčtování. Správnost údajů rovněž potvrdí svým podpisem.

5. Pokud předmět nájmu nájemce v den skončení nájmu odevzdá pronajímateli ve stavu, který bude v rozporu se stavem, jehož náležitosti jsou uvedeny v čl. XII, odst. 4., je nájemce povinen a zavazuje se zaplatit pronajímateli nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikla nemožností předmět nájmu pronajímat jiným.
6. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce v den skončení nájmu předmět nájmu, může pronajímatel odstranit svémocně zařízení a překážky bránící mu přístupu do předmětu nájmu, předmět nájmu vyklidit a vyklizené věci uložit ve skladu, vše na náklad nájemce.

Čl. XIII ZÁVAZKY NÁJEMCE

Nájemce se zavazuje:

1. provádět jakékoliv stavební úpravy v předmětu nájmu pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a platných souhlasů dotčených orgánů v souladu se stavebním zákonem a ostatními platnými předpisy,
2. nezměnit sjednaný předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
3. předmět nájmu, uvedený v článku II, odst. 1. této smlouvy, nepřenechat do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, s výjimkou podnájmu jednorázových a krátkodobých uzavíraných podnájemcem - Základní školou a mateřskou školou Chodov, Praha 4, Květnového vítězství 57, se sídlem Květnového vítězství 57, 149 00 Praha 4, IČ 61388343, jejichž délka trvání nepřesahuje jeden školní rok, neučinit právo nájmu předmětem vkladu do smlouvy o tichém spolčenosti nebo do smlouvy o spolčenosti, a to jak fyzických, tak i právnických osob a podnikatelů, veškeré uzavřené smlouvy o jakémkoliv užívání nebo podnájmu je nájemce povinen předat na vědomí pronajímateli,
4. dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení,
5. zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv – zejména nesmí obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, vibracemi, světlem a stíněním,
6. odpovídat za škodu způsobenou jinému svou činností, za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření a protipožárních předpisů v pronajatých prostorách i v objektu, v němž se tyto nebytové prostory nalézají,
7. k úhradě škody, která pronajímateli vznikne, pokud v den skončení nebo zániku nájmu nepředá předmět nájmu pronajímateli,
8. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost,

9. umožnit vstup do předmětu nájmu pronajímateli nebo správci domu po předchozím telefonickém upozornění za účelem kontroly objektivních skutečností a způsobu a rozsahu smlouveného a obvyklého užívání předmětu nájmu; pokud nájemce odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou; nájemci bude zasláno písemné upozornění, a odmítne-li opět vstup pronajímateli nebo správcem objektu do nebytových prostor, bude podána výpověď z nájmu,
10. zajistit na své náklady a svým jménem, pokud tato služba není uvedena ve výpočtovém listě, který je přílohou této smlouvy:
 - a) likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činnostmi podle zvláštního zákona (zákon o odpadech),
 - b) provádět úklid předmětu nájmu a údržbu zeleně způsobem a v termínech obvyklých,
11. v případě provedení jakýchkoli stavebních úprav předmětu nájmu nebo změny účelu užívání stavby předat protokolárně správci domu výkresovou dokumentaci skutečného provedení stavby a všech jejích částí včetně technické zprávy, revizní zprávy a příslušného vyjádření stavebního úřadu,
12. neskladovat žádné předměty ani zboží ve společně užívaných prostorech objektu, společné prostory zůstanou trvale volné,
13. označit nebytový prostor svým jménem nebo v souladu s ustanovením § 17 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném a účinném znění; označení provozovny umístí nájemce na místě k tomu určeném v objektu, kde se předmět nájmu nachází; určené místo na žádost nájemce písemně stanoví správce objektu; označení provozovny na skleněných plochách předmětu nájmu (dveří, oken, portálů apod.) provedené odstranitelným způsobem může nájemce provést bez souhlasu správce objektu.

Čl. XIV SANKCE A SMLUVNÍ POKUTY

Smluvní strany se dohodly, že:

1. v případě porušení ujednání čl. V „Nájemné“ a čl. VII „Platební podmínky a ujednání pro účely DPH“ se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení podle platných a účinných právních předpisů,
2. při porušení ustanovení uvedeného v ujednání čl. X „Pojištění“, odst. 1., 2., 3. a 4., zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10.000,- Kč** (slovy desettisíc korun českých) za každý případ porušení každého z těchto uvedených ustanovení,
3. v případě, že nájemce nesplní své závazky uvedené v ujednání čl. XI „Údržba“ ani do pěti pracovních dnů po písemném upozornění pronajímatele nebo správce objektu, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy jedentisíc korun českých) za každý započatý den až do doby splnění těchto závazků,
4. v případě, kdy nájemce v souladu s ujednáním čl. XII, „Předání a převzetí předmětu nájmu“, odst. 4. této smlouvy v den ukončení nájmu nepředá pronajaté prostory, zaplatí smluvní pokutu pronajímateli ve výši **1.000,- Kč** (slovy jedentisíc korun českých) za každý započatý den prodlení až do dne řádného předání,
5. zaplacením smluvní pokuty podle výše uvedených ustanovení není dotčeno právo na náhradu škody nebo dát výpověď z nájmu.

Čl. XV OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. V případě, že nájemce neuzavře pojištění dle ujednání čl. X, odst. 1. a 2., považuje se užívání předmětu nájmu v rozporu s nájemní smlouvou a může být z tohoto důvodu dána nájemci výpověď z nájmu.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy příjemce nepřevzme výpověď nebo jiné písemnosti vztahující se k této smlouvě, je za den doručení považován třetí den po uložení zásilky na poště. Tímto ujednáním není dotčeno doručování do Datové schránky za podmínek stanovených zvláštním zákonem.
3. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jinému svou činností.
4. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření, zejména protipožárních předpisů v souladu s § 2 a § 5 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném a účinném znění. Nájemce je povinen předávat doklady o provedených revizích a zprávy o odstranění revizních závad ve stanovených termínech správci do 15 dnů od jejich vystavení. Nesplnění této povinnosti považují smluvní strany za výpovědní důvod.
5. V případě, že nájemce provede technické zhodnocení předmětu nájmu nebo jeho části (za podmínky předchozího písemného souhlasu pronajímatele), nebude požadovat vrácení vynaložených nákladů nebo náhradu za zhodnocení předmětu nájmu na pronajímateli ani při skončení nájmu. Tyto náklady však může odpisovat podle zákona č. 586/1992, o daních z příjmu, v platném a účinném znění, pokud toto odpisování dá písemně na vědomí pronajímateli.
6. Pokud v den skončení nebo zániku nájmu, nepředá předmět nájmu nájemce pronajímateli nebo správci domu, souhlasí nájemce s tím, že pronajímatel do nemovitých věcí, tvořících předmět nájmu, uvedených v článku II, odst. 1. této smlouvy, může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a nemovité věci vyklidit. Věci v nemovitých věcech se nacházející může na náklady a nebezpečí nájemce uložit v komerčním skladu.
7. V případě změny správce domu, se pronajímatel zavazuje tuto skutečnost písemně oznámit nájemci a toto oznámení se připojí k nájemní smlouvě jako její příloha.
8. Nájemce bere podpisem této smlouvy na vědomí, že v objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, jsou nebo budou umístěny kamery bezpečnostního kamerového systému MČ Praha 11 a dává tímto, podle ustanovení § 5 odst. 4 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů, v platném a účinném znění, obchodní společnosti Jihoměstská majetková a.s., která na základě smlouvy s městskou částí Praha 11 zpracovává osobní údaje subjektů vstupujících do nájemních nebo podnájemních vztahů k městské části Praha 11, souhlas ke zpracování osobních údajů v podobě obrazového záznamu po dobu trvání nájemního vztahu.
9. Pronajímatel souhlasí s podnájemem:
 - a) nebytových prostor v domě č.p. 57, ulice květnového vítězství, Praha 4, a pozemků v k.ú. Chodov, obec Praha, pokud nájemce uzavře smlouvu v souladu s platnou nájemní smlouvou za následujících podstatných náležitostí:

Podnájemce:
Základní škola a mateřská škola Chodov, Praha 4, Květnového vítězství 57, se sídlem Květnového vítězství 57, 149 00 Praha 4, IČ 61388343

Předmět podnájmu:

- nebytové prostory v objektu č.p. 57, ulice Květnového vítězství, Praha 4 o celkové výměře 4109,6 m²

- pozemky parc. č. 2, 3 a 4, vše v k.ú. Chodov, o celkové výměře 5.158 m².

Účel podnájmu:

výuka a mimoškolní výchova a s tím související činnosti v rozsahu předmětu činnosti zapsané v zřizovací listině

Doba podnájmu:

neurčitá s tříměsíční výpovědní lhůtou

Podnájemné:

213,- Kč/m²/rok za nebytové prostory situované v domě bez DPH s možností valorizace

3,- Kč/m²/rok za pozemky bez DPH s možností valorizace

Počátek podnájmu:

01.11.2016

Ostatní ujednání:

- předmět podnájmu nebo jeho část přenechat do podnájmu nebo jakéhokoliv užívání třetí osobě jen s písemným souhlasem nájemce, vyjma podnájmu jednorázových a krátkodobých nepřesahujících jeden školní rok

- b) bytu v objektu č.p. 57, ulice Květnového vítězství, Praha 4, pokud nájemce uzavře smlouvu v souladu s platnou nájemní smlouvou a tímto usnesením za následujících podstatných náležitostí:

Podnájemce:

Rudolf Hanák

Předmět podnájmu:

byt v objektu čp. 57, ulice Květnového vítězství, Praha 4, o výměře 64,2 m²

Doba podnájmu:

neurčitá s tříměsíční výpovědní lhůtou

Podnájemné:

75,- Kč/m²/měsíc bez DPH bez možnosti valorizace

ČL XVI ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Jako příloha této smlouvy bude připojen protokol o předání a převzetí předmětu nájmu a výpočtový list k nájemní smlouvě,
2. Tato smlouva je veřejně přístupnou informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění, a její ustanovení smluvní strany nepovažují za součást obchodního tajemství ve smyslu ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění, které nelze v souladu s ust. § 9 zákona č. 106/1999 Sb., v platném a účinném znění, žadateli o informaci poskytnout.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva jako celek bude zveřejněna v Registru smluv vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb.
4. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží nájemce jeden stejnopis, pronajímatel dva stejnopisy a správce jeden stejnopis.
5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, a že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.
6. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky a doplňky dohodnutými mezi nájemcem a pronajímatelem.

7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dne 01.11.2016.

Čl. XVII
DOLOŽKA DLE ZÁKONA O HL. M. PRAZE

1. Rada MČ Praha 11 schválila usnesením RMČ č. 1219/34/R/2016 ze dne 18.10.2016 a usnesením RMČ č. 1314/35/R/2016 ze dne 01.11.2016 podstatné náležitosti nájemní smlouvy.
2. K podpisu smlouvy je oprávněn Mgr. Jakub Lepš, M. A., zástupce starosty, na základě usnesení RMČ č. 1219/34/R/2016 ze dne 18.10.2016, usnesením RMČ č. 1314/35/R/2016 ze dne 01.11.2016 a směrnice ÚMČ Praha 11 číslo S 2014/04 – Podpisový řád, v platném a účinném znění.

Přílohy tvořící nedílnou součást této smlouvy:

- č. 1 – specifikace nebytových prostor a bytu a situační plánek předmětu nájmu
č. 2 – evidenční list

01 - 11 - 2016

V Praze dne:

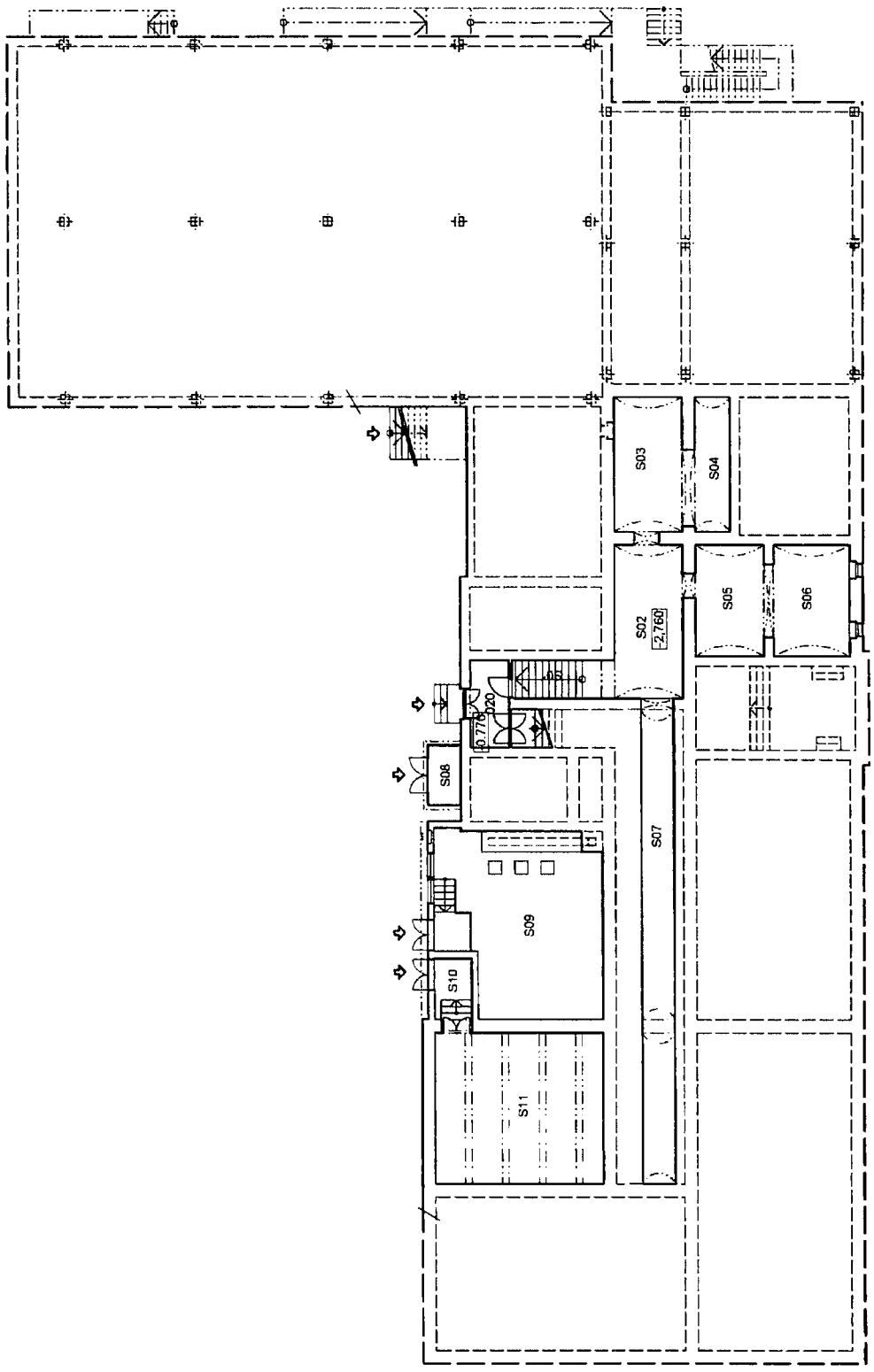
PRONAJÍMATEL:

Městská část Praha 11
Mgr. Jakub Lepš, M. A.,
zástupce starosty

V Praze dne: 01 - 11 - 2016

NÁJEMCE:

Jihoměstská majetková a.s.
Ing. Vladimír Červíček,
prokurista



Základní škola Chodov
 Květnového vítězství 57/17
 suterén (1. podzemní podlaží)



PLÁNOVÝ DOKUMENT: ÚPRAVA A DOKONČENÍ STAVBY
 KRAJ: STŘEDNÍ ČECHY, OBLAST: PRAHA
 MĚSTO: PRAHA 10, MĚSTSKÁ ČÁST: ŽITOVSKÁ
 ZÁKRES PROJEKTU: ZÁKRES PROJEKTU
 V PŘÍPADĚ STAVBY JE POTŘEBNO UVAŽOVAT S CELKOVÝMI ROZMĚRY DOTČENÝCH PROSTORŮ

VIŠ = 297 / 420 (0,12m²)

TABULKA MÍSTNOSTÍ

(TM-1.NP)

místnost číslo	popis / účel (současné využití)	plocha (m2)	podlaha	poznámka	typ m.
----------------	---------------------------------	-------------	---------	----------	--------

1. nadzemní podlaží / přízemí**ZŠ KVĚTNOVÉHO VÍTĚZSTVÍ 57/17****KUCHYŇSKÝ PROVOZ**

K01	Přípravná těsta	7,73	ker.dl.	ko v2000	12
K02a	Sklad brambor a zeleniny	7,73	ker.dl.		12
K02a	Přípravná zeleniny	9,49	ker.dl.	ko v2000	12
K03	Box na maso s přípravou	6,00	ker.dl.	ko v2000	12
K04	Mrazící boxy	5,89	ker.dl.	ko v2000	12
K05	Sklad potravin	12,77	ker.dl.		12
K05a	Příruční sklad potravin	1,80	ker.dl.		12
K05b	Příruční sklad potravin	1,65	ker.dl.		12
K06	Chodba	27,68	ker.dl.		* 12
K07	Varna	49,92	ker.dl.	ko v2000	* 12
K08	Výdej jídel	24,00	ker.dl.	ko v2000	* 12
K09	Mytí stolního nádobí	11,70	ker.dl.	ko v2000	** 12
K10	Mytí kuchyňského nádobí	7,83	ker.dl.	ko v2000	12
K11	Sklad čistících prostředků	3,89	ker.dl.		12
K12	Roztloukárna vajec	3,64	ker.dl.	ko v2000	12
K13	Úklid	1,28	ker.dl.	ko v2000	12
K14	WC	0,99	ker.dl.	ko v2000	12
K15	Sprcha	1,32	ker.dl.	ko v2000	* 12
K16	Sklad prádla	3,51	ker.dl.	ko v2000	* 12
K17	Předsíň	3,74	ker.dl.	ko v2000	12
K18	Denní místnost	9,90	PVC		* 12

užitková plocha celkem (m2)

202,46

vytápěná plocha celkem (m2)

128,03

počet místností celkem (ks)

21

BYTOVÁ JEDNOTKA

B1	Obývací pokoj + KK	23,75	PVC	ko za linkou, podhled SDK	* BJ
B2	Ložnice	12,00	PVC	podhled SDK	* BJ
B3	Ložnice	12,02	PVC	podhled SDK	* BJ
B4	Komora	1,44	ker.dl.		BJ
B5	Koupelna	3,70	ker.dl.	ko v2000, podhled SDK	* BJ
B6	Šatna	1,98	PVC		BJ
B7	Zádvěří	2,16	ker.dl.	podhled SDK	BJ
B8	WC	1,83	ker.dl.	ko v2000, podhled SDK	BJ
B9	Chodba	5,28	ker.dl.		BJ

užitková plocha celkem (m2)

64,16

vytápěná plocha celkem (m2)

51,47

počet místností celkem (ks)

9

1. nadzemní podlaží / přízemí**CELKEM ŠKOLA + KUCH. PROVOZ + BYT. JEDNOTKA**

užitková plocha celkem (m2)

1243,64

vytápěná plocha celkem (m2)

1117,14

počet místností celkem (ks)

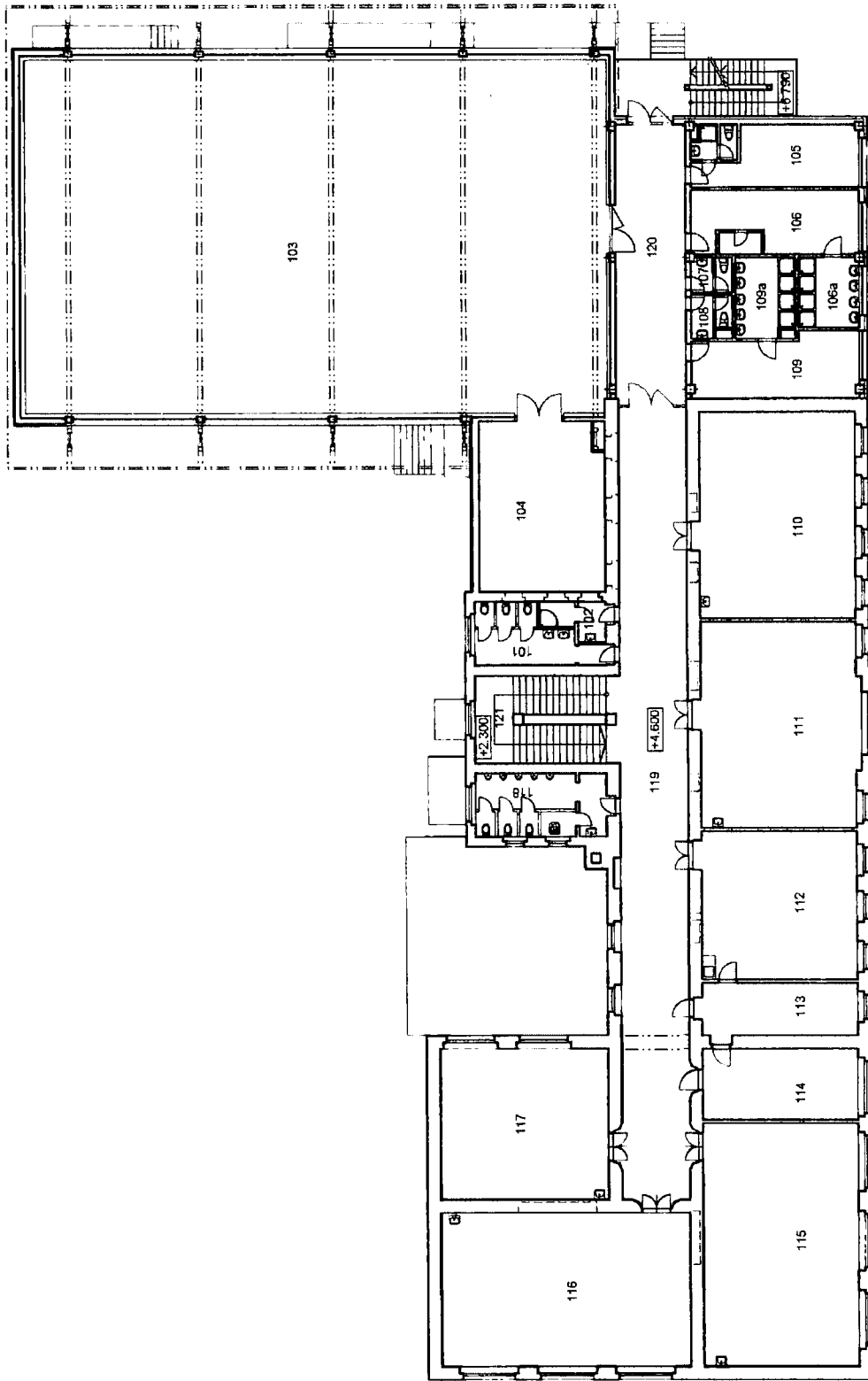
53

ko = keramický obklad

on = olejový nátěr

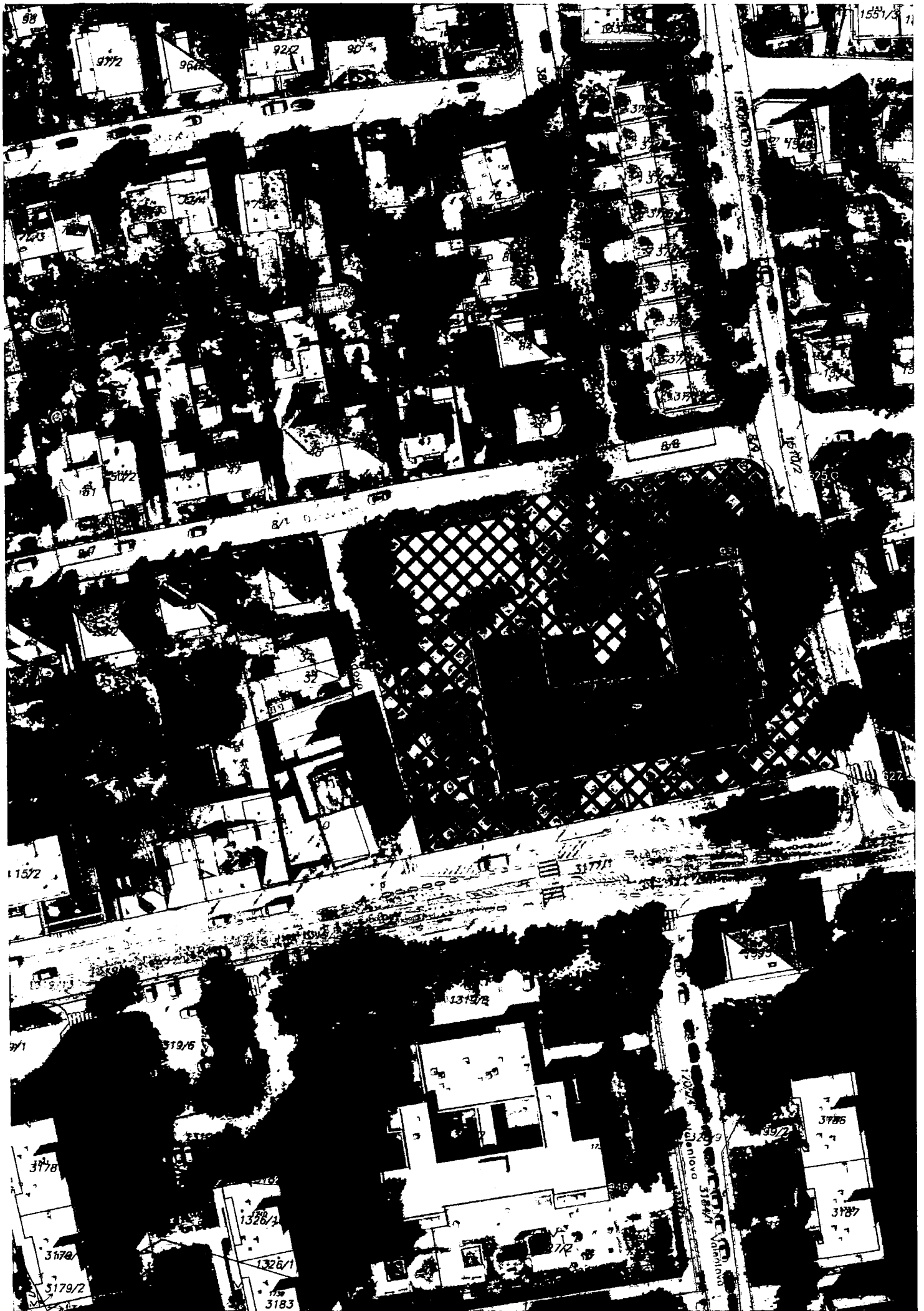
* = přímo vytápěná plocha

** = nepřímo vytápěná plocha



Základní škola Chodov
Květnového vítězství 57/17
1. patro (2. nadzemní podlaží)

PASPORT OBJEKTU 25 "Jihomoravská metropole a.s. 010g Ústředí školství - OK PROJEKT, Plošná 102, 602 00 Praha 4, IČO: 25020116
KONKRETNĚ: ALFAUJAZ 2016 VZÁJEMNĚ PRÁVNĚ ZÁVÁZNĚ VYPRACOVANÝ PRŮBĚHOVÝ ARCHITECTURNÍ A STAVĚBNÍ DOKUMENTACE
V PŘÍPADĚ SIVĚRNĚČI ÚPRAVY JE JINHO UVAŽOVAT S CELKOVÝM DIMENZEM DO ČERNÝCH PROSTORŮ



Výpočtový list platný od 01.2017

Adresa správce
 Jihoměstská majetková a.s.
 Ocelíkova 672/1
 149 00 PRAHA 4

Adresát
 Jihoměstská majetková a.s.
 Ocelíkova 672/1
 149 00 PRAHA 4

Vlastník
 Městská část Praha 11
 Ocelíkova 672/1
 14900 PRAHA 4
 IČ: 00231126
 DIČ: CZ00231126

Bank. spojení pronajímatele	
Uživatel	
Jméno	Jihoměstská majetková a.s.
IČ	28199081
DIČ	CZ28199081
Plátce DPH	Ano
Kontaktní spojení	
Mobil	

Variabilní symbol		Adresa prostoru	
Nebytový prostor	škola čp. 57 v Chodově	KVĚTNOVÉHO VÍTĚZSTVÍ 57	
Číslo prostoru	201	149 00 PRAHA 4	
Smlouva	NS 0057-01/OP (NS/20160032) (SM1600000989)	Platnost smlouvy	Od 01.11.2016 na dobu neurčitou
Splatnost	do 15. dne 2. měsíce přísl.čtvrtletí (15.2.,15.5.,15.8.,15.11.)	Podání výpovědi	
Doba placení	Čtvrtletní	Penalizace	Úrok z prodlení (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájemného	Smluvní	Roční nájemné	903 415,08 (včetně DPH)
Topení		Směrné číslo (120/2011)	
Podlaží		Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	3

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Základ DPH Kč	%	DPH Kč	Částka Kč	Hal.vyr. Kč
Nájemné	186 645,56	21	39 208,21	225 853,77	0,00 V
Sazba 21% celkem	186 645,56		39 208,21	225 853,77	0,00
<i>Nájemné celkem</i>				225 853,77	

